

Stadt Philippsburg

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße”, 1. Änderung

– Fassung zur frühzeitigen Beteiligung –



Karlsruhe  
Juni 2021



Stadt Philippsburg

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße”, 1. Änderung

– Fassung zur frühzeitigen Beteiligung –

## Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (RgBm.)

M.Sc. Erika Bierich

## Verfasser

**MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG**

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt für die Stadt Philippsburg

im Juni 2021

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

### Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Schall
- B - 7 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrenvermerke, Satzungstext

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße", 1. Änderung werden die bestehenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße" durch die doppelt unterstrichenen Sätze ergänzt.

Änderungen betreffen den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans:

- ▶ *im zeichnerischen Teil:*  
Erweiterung des Geltungsbereiches nach Süden (siehe auch markierter Bereich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans).
- ▶ *im textlichen Teil:*  
Ergänzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.  
Ergänzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.  
Ergänzung der Festsetzung zum Wurzelschutz angrenzender Einzelbäume.  
Ergänzung von Pflanzgeboten innerhalb der Erweiterungsfläche.  
Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

Im Übrigen gelten die bestehenden Festsetzungen fort.

### 1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Sondergebiet (SO) nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

### 1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

**SO 1/2/3 = Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung 'Seniorenheim und Betreutes Wohnen'**

**MU 1/2 = Urbans Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Im **Sondergebiet (SO 1 und SO 2)** ist die Hauptnutzung 'Seniorenheim' und 'Betreutes Wohnen' mit den folgenden Nebennutzungen zulässig:

- ▶ Einrichtungen für die Tages- und Kurzzeitbetreuung,
- ▶ Praxen zur Ausübung medizinischer Berufe und Gesundheitsdienstleistungen,

- Gastronomien sowie
- Büro- und Verwaltungseinrichtungen.

Das 'Seniorenheim' dient der Unterbringung von pflegebedürftigen und/oder dementen Menschen bzw. Senioren mit Serviceangebot und optionalen Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. in Form eines Seniorentreffs). Die genannten Nebenutzungen müssen nebensächlich und deutlich untergeordnet zur eigentlichen Zweckbestimmung und Nutzfläche stehen und einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung bilden.

**Im Sondergebiet 3 (SO 3) zulässig:**

▸ Stellplätze

Im **Urbanen Gebiet (MU 1 und MU 2)** sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- die der Versorgung dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- ausnahmsweise nicht störendes Kleingewerbe.

Unzulässig sind:

- sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im gesamten Plangebiet (SO und MU) sind des Weiteren Vergnügungsstätten, Wettbüros, sowie Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Sexshops unzulässig.

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

#### **1.3.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt.

Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- ▶ Zuwegungen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- ▶ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

im MU 1 und MU 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0, im SO 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und im SO 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Zusätzlich darf im SO 1 eine weitere Überschreitung durch begrünte Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche um maximal bis 0,1 erfolgen (§ 19 Abs. 4 Satz 3, § 21a Abs. 3).

### 1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt. Im SO 1 und SO 2 ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden und nur zulässig, sofern es kein Vollgeschoss ist.

### 1.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ( $GH_{\max}$ ) und die maximal zulässige Traufhöhe ( $TH_{\max}$ ) sowie die Bezugspunkte dazu sind durch Planeinschrieb als Höhen über Normalnull (ü. NN) festgesetzt.

Das zulässige Maß der Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt zwischen traufseitigen Wandflächen mit der Oberkante Dachhaut, ohne Berücksichtigung von Gauben sowie Zwerchgiebeln.

Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der Höhenlage des Bezugspunktes bis zur Oberkante Dach (höchster Punkt der Dachhaut, First oder Attika). Notwendige Geländer und Absturzsicherungen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten, sofern sie transparent ausgeführt sind.

Zusätzlich darf sie um maximal 1,5 m von technisch notwendigen Dachaufbauten auf maximal 10% der Dachfläche und ohne Flächenbegrenzung von Anlagen für regenerative Energien überschritten werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem besonderen Nutzungszweck 'Aufzug' ist ein Aufzug und Verbindungsteg zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs zu den Hauptnutzungen im MU 1 und SO 1 mit einer maximalen Höhe von 11,5 m zugelassen. Der

untere Bezugspunkt dafür ist durch die vermessene Geländehöhe (105,62 m ü. NN.) definiert.

#### **1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im Planbereich darf die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (RFH) maximal 2,10 zum Bezugspunkt betragen. Bezugspunkte sind durch Planeinschrieb als Höhen über Normalnull (ü. NN) festgesetzt.

#### **1.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

##### **1.5.1 Bauweise**

##### **MU 1 / MU 2**

abweichende Bauweise 'a1' gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise 'a1' gilt die geschlossene Bauweise mit der Abweichung, dass im MU 1 an der westlichen seitlichen Grundstücksgrenze auch ein geringerer seitlicher Grenzabstand von max. 0,7 m zulässig ist (Traufgassenbebauung). Zudem darf im MU 1 auch an die hintere Grundstücksgrenze (zum SO 1) gebaut werden, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten.

##### **SO 1:**

abweichende Bauweise 'a2' gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise 'a2' gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch an die seitliche nördliche Grundstücksgrenze zum MU 1 hin angebaut werden darf. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten.

##### **SO 2:**

abweichende Bauweise 'a3' gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise 'a3' muss auf die östliche Grundstücksgrenze gebaut werden, ohne den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand einzuhalten (einseitige Grenzbebauung). Der bauordnungsrechtliche Grenzabstand zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist zu beachten. Ausnahmsweise sind freistehende Einzelhäuser zulässig.

### 1.5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (A-3) durch Baugrenzen festgesetzt.

Hausterrassen, Wintergärten und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Notwendige Radabstellanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

In der überbaubaren Grundstücksfläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Aufzug" ist die Zulässigkeit der Überbauung auf die bauliche Anlage eines Aufzugs und eines Verbindungsstegs begrenzt.

### 1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 22 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Carports, Garagen und bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der Flächen 'St/TGa' und 'St' sind zusätzlich auch Radabstellanlagen zugelassen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ohne eigene Abstandsflächen und mit einer gesamten Grundfläche bis 15 m<sup>2</sup> sowie einer Wandhöhe bis 3 m können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der seitlichen oder rückwärtigen Gebäudefassade anzubringen.

Im gesamten Plangebiet können notwendige Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

### 1.7 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentliche Verkehrsfläche ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **1.8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen sind Anlagen zur Versorgung mit Strom zulässig. Innerhalb dieser Fläche sind auch Verkehrsflächen und Vegetationsflächen zugelassen.

### **1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Plangebiet ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen bei Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie beim Fensteraustausch die Belüftung zu sichern, und zwar:

- ▶ durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- ▶ durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade, oder
- ▶ durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Verkehrslärm.

Hiervon kann im SO 1 und SO 2 gem. § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 47 dB(A) entsprechend dem Nachtgrenzwert der 16. BImSchV für Sondergebiete nicht überschreitet.

Im MU 1 und MU 2 kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB davon abgewichen werden, wenn sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 50 dB(A) entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 für Mischgebiete nicht überschreitet.

### **1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**

#### **1.10.1 Bodenschutz**

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

### 1.10.2 Wasserdurchlässige Materialien/Wurzelschutz

Oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Wege sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Materialien (Versickerungsbeiwert (kf-Wert) von dauerhaft mind.  $2,7 \times 10^{-5}$  m/s) herzustellen. Dabei ist die schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten.

Die Stellplätze südlich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Wiesenstraße) müssen den Schutz der Wurzeln der angrenzenden Bäume gewährleisten (z.B. durch Vermeidung von Versiegelung oberflächennaher Wurzeln).

### 1.10.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen (inkl. Gaubendach- und -seitenflächen) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig; hiervon ausgenommen sind Regenrinnen und -fallrohre.

### 1.10.4 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### ▪ Vegetationsfläche und Pflanzgebote

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind im SO 1 zu mindestens zu 40 % und im SO 2 zu mindestens 70% als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Zur Vegetationsfläche zählen auch begrünte Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche.

Im gesamten SO sind mindestens drei standortgerechte Bäume und vier standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Festgesetzte Bäume sind als Hochstamm-Laubbäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen. Für die Gehölzanpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden. Das Anpflanzen von Koniferen ist nur zusätzlich zu der Pflanzverpflichtung zulässig. Invasive Neophyten sind unzulässig.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchpflanzung aus einheimischen Sträuchern oder Hecken versetzt oder in Reihe von mindestens 20 Stück zu entwickeln. Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sind mit Bäumen erster oder zweiter Ordnung zu bepflanzen. Der Standort der Einzelbaumbepflanzung darf von der Planfestsetzung geringfügig um bis zu 1 m abweichen.

### ▪ Dachbegrünung

Die Hauptdächer der Gebäude mit Flachdächern sind zu mindestens 50% intensiv oder extensiv zu begrünen, ausgenommen jener auf untergeordneten Gebäudeteilen. Der Substrataufbau der Dachbegrünung muss dabei mindestens 10 cm betragen.

Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen. Der Substrataufbau der Dachbegrünung muss dabei mindestens 30 cm betragen.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Verkehrsflächen, Terrassen, Wege und wasserdurchlässige begrünte Feuerwehrumfahrungen, Dachfensterflächen und Solaranlagen ohne Aufständigung.

### ▪ Erhalt von Bepflanzungen

Alle Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

## 1.11 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind Abrissarbeiten an Gebäuden sowie Rodungen und Gehölzrückschnitte außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel auszuführen (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar).

Während der Bauphase sind die Grundstücksrandbereiche im Süden und Westen des Plangebietes prophylaktisch und temporär durch geeignete Reptilienschutzzäune reptiliensicher abzusperren.

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (z.B. entsprechendes LED-Licht) zu verwenden. Diese darf nicht auf Bäume, sondern muss nach unten ausgerichtet werden.

# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

## **2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **2.1.1 Fassadengestaltung**

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz- oder Holzfassaden oder in Sichtmauerwerk auszuführen. Untergeordnet zum Hauptmaterial der Fassaden können sonstige Baustoffe, insbesondere aus den Materialien Glas und Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften verwendet werden. Untergeordnete Grünfassaden/Wandbegrünungen sind zulässig. Bei Fassaden im MU muss der Verglasungsanteil zur Rheinstraße hin nicht untergeordnet bleiben, sondern darf auch überwiegen.

Bei der Gestaltung der Fassaden sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig. Ebenso sind blendende Materialien, ausgenommen bei Fenstern und Photovoltaikanlagen, unzulässig.

#### **2.1.2 Dachgestaltung**

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben.

Die Hauptdächer der Gebäude mit Flachdächern sind zu mindestens 50% intensiv oder extensiv zu begrünen, ausgenommen jener auf untergeordneten Gebäudeteilen. Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind als Gründach auszubilden. Hiervon ausgenommen sind Verkehrsflächen, Terrassen, Wege und wasserdurchlässige begrünte Feuerwehrumfahrungen.

Bei der Gestaltung der Dächer sind keine lackierten oder glänzenden Materialien zulässig. Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind hiervon ausgenommen.

Im gesamten MU sind Dachgauben und Dacheinschnitte zugelassen. Im MU 2 sind diese im obersten Geschoss des Gebäudes unzulässig.

### **2.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 LBO)**

#### **2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind – soweit sie nicht überbaut oder als Wege oder Zufahrten genutzt werden – im SO 1 zu mindestens zu 40 % und im

SO 2 zu mindestens 70% als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu zählen auch begrünte Tiefgaragendächer unter der Geländeoberfläche. Das flächige Überdecken von Vegetationsflächen mit Ziergesteinen in Form von Splitt, Schotter und Kies ist unzulässig.

### **2.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Dauerhafte Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen.

### **2.3 Antennen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 2 Nrn. 4 und 5 LBO)**

Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind nur auf Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands von 3,00 m zur Gebäudewand zulässig.

Neue Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

### **2.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Für jede zulässige Ladeneinheit ist höchstens eine Werbeanlage mit einer Größe von maximal 1 m<sup>2</sup> zulässig. Pro Baukörper des Seniorenheims ist höchstens eine Werbeanlage zulässig.

Im gesamten MU und gesamten SO sind maximal eine Werbestele bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m und 1,5 m Breite zugelassen, wenn sie die Einsehbarkeit des öffentlichen Straßenraumes nicht behindern und das Einzeldenkmal im Bereich der Wiesenstraße nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus sind am Gebietszugang im MU maximal drei Fahnenmasten und im SO maximal ein Fahnenmast mit einer maximalen Höhe von 8,0 m zugelassen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie blendende Lichtwerbung sind unzulässig. Bei sonstigen Lichtwerbeanlagen muss deren Beleuchtung auf die Werbeanlage selbst ausgerichtet werden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten.

---

**2.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

**Im gesamten SO und MU sind pro Wohneinheit 1,3 Stellplätze innerhalb des Plangebietes nachzuweisen.**

# Teil A - 3 Planfestsetzungen

# Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

# Teil A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

## **Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke**

### **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutlehm, Mannheim-Formation) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" und die "Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg" zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.



	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )
	Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )
	Zitterpappel, Espe ( <i>Populus tremula</i> )
Bäume 2. Ordnung:	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )
	Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> )
	Hängebirke ( <i>Betula pendula</i> )
	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
	Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )
Obstbäume:	Hochstämme regionaltypischer Obstorten
Sträucher:	Echte Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
	Fahlweide ( <i>Salix rubens</i> )
	Gewöhl. Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )
	Gewöhnliche Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )
	Gewöhnlicher Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
	Purpurweide ( <i>Salix purpurea</i> )
	Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

### Hochwasser

Nach dem Hochwasserschutzgesetz II liegt der Planbereich in einem Hochwasser-Risikogebiet (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b WHG) hinter dem Damm (HQ<sub>extrem</sub>). Nach neuer Gesetzeslage sollen bauliche Anlagen in einem Hochwasser-Risikogebiet nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden. Nach § 78c Wasserhaushaltsgesetz ist in Hochwasser-Risikogebieten die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen nur unter den dort genannten Bedingungen möglich.

## Niederschlagswasser

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken schadlos versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Es sollte im Vorfeld geprüft sein, ob ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand für die Versickerung gewährleistet ist.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

## Löschwasserversorgung

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup> / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

## Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Folgende Maßnahmen sind daher bei allen Bauvorhaben zu berücksichtigen:

Gebäude sind vor Abriss- oder Umbaumaßnahmen hinsichtlich vorhandener europarechtlich geschützter Arten und deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch einen Biologen zu prüfen. Sind entsprechende Arten oder Stätten vorhanden, sind die Bauvorhaben solange zu verschieben bis die Jungtiere die Fortpflanzungsstätte verlassen haben bzw. die Ruhestätte nicht mehr besetzt ist. Da viele Tiere ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten häufig wechseln, sind zeitnahe Einzelfallprüfungen vor den Eingriffen in jedem Fall erforderlich. Die Dokumentation der Einzelfallprüfung ist dem Baurechtsamt und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Im Fachbeitrag Artenschutz wird im Zuge der Planung bei einer Einzelbaumfällung im Bereich der Stellplatzfläche südlich der Wiesenstraße eine endoskopische Untersuchung auf für Quartiere geeignete Höhlungen für Fledermäuse vor der Fällung empfohlen. Bei Gehölzrodungen sind § 39 BNatSchG, § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten.

## Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper mit Nutzung des Dachgeschosses, gute Wärmedämmung, solare Orientierung und Verschattungsvermeidung, vermehrter Bau mit Holz), werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien, Nah-/Fernwärme oder Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung/Abwärmenutzung empfohlen. Es werden die inzwischen stark gesunkenen Kosten und die hohe Bedeutung der Photovoltaik als Einsparpotenzial deutlich, insbesondere auch für die Stromerzeugung von Wärmepumpen. Letztere sollten möglichst nicht auf ruhebedürftige Freiräume ausgerichtet werden und lärmarm sein (vgl. z.B. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft, 2018) sowie gestalterisch in das architektonische Konzept integriert werden.

### **DIN-Vorschriften**

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwVTB). Im Fachbeitrag Schall (Anlage B-6) sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

### **Schadensvermeidung an Leitungen**

Innerhalb des Plangebietes liegen Erdgasleitungen der Thüga Energienetze GmbH, Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH, Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH sowie Versorgungsleitungen und die Trafostation der Netze BW GmbH.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehende Versorgungsleitungen werden Baufirmen vor Beginn der Arbeiten auf das Einholen von Lageplänen hingewiesen.

Auf die Kabelschutzanweisung der Telekom, die Baumschutzverordnung und die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW-Arbeitsblattes GW 125 und der DIN 1988 wird hingewiesen. Grundsätzlich sind alle geltenden Normen, Bestimmungen, Vorschriften, Verordnungen und Gesetze einzuhalten. Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen und mit den Firmen abzusprechen.

# Teil B Begründung

## Teil B: Begründung

<b>B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>28</b>
1. Anlass Planung .....	28
2. Verfahren .....	29
3. Räumlicher Geltungsbereich .....	29
4. Einordnung in übergeordnete Planungen .....	29
4.1 Landesentwicklungsplanung .....	29
4.2 Regionalplanung .....	30
4.3 Flächennutzungsplanung .....	30
4.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	30
5. Bestandsanalyse .....	31
5.1 Gelände .....	31
5.2 Katastrophenhochwasser .....	31
5.3 Denkmalschutz .....	31
5.4 Erschließungssituation .....	32
5.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	33
6. Ziele der Planung .....	34
6.1 Grundzüge der Planung .....	34
6.2 Vorhabenplanung .....	34
6.3 Erschließungssituation .....	35
6.4 Technische Erschließung .....	36
6.5 Grünordnung <u>und Ausgleichskonzeption</u> .....	36
6.6 Artenschutz .....	36
6.7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	37
<b>B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b> .....	<b>45</b>
7. Begründung örtliche Bauvorschriften .....	45

## B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 1. Anlass Planung

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und zur langfristigen Sicherung von alternativen und selbstständigen Wohnformen hat die Stadt Philippsburg beabsichtigt einen Neubau für Seniorenwohnen im Innenbereich Huttenheims zuzulassen. Für den geplanten Neubau liegt eine konkrete Bauabsicht vor.

Anlass der Bebauungsplanaufstellung war der Neubau des Feuerwehrgebäudes am Weiherweg und die damit entstehende Gebäudebrache in der Ortsmitte, die abgerissen (oder teilabgerissen) werden soll und für eine Innenentwicklung und behutsame Nachverdichtung neu genutzt werden sollte.

Geplant ist ein "Seniorenwohnen" als Wohnanlage mit insgesamt ca. 32 Wohnungen für ein "Betreutes Wohnen" mit einer Tagespflegeeinrichtung für Tagesgäste und einem Seniorentreff. Zusätzlich wird eine Sondernutzung, wie z.B. Praxisräume für einen Arzt oder einen Physiotherapeuten, vorgesehen.

Die Grundstücke und Gebäude der Ortsverwaltung Huttenheims und der Raiffeisenbank sollten aufgrund der Lage innerhalb der Ortsmitte mit entwickelt werden. Entlang der Rheinstraße entsteht ein Gebäude mit 4 Wohneinheiten und Räumlichkeiten im Erdgeschoss für eine Gastronomie und eine Bankfiliale.

Um die zukünftige Nutzungsoptionen des Plangebietes unter Berücksichtigung des Bestandes und der Umgebung zu definieren und das Gebiet städtebaulich und funktional neu zu ordnen, wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße" erforderlich.

Nun soll die vormals festgesetzte Stellplatzanzahl pro Wohneinheit erhöht werden, wofür die vormals angenommenen Stellplätze im Gebiet zu gering bemessen sind. Als Lösung soll eine Fläche südlich der Wiesenstraße angrenzend an den vorhandenen Spielplatz für eine Herstellung von Parkplätzen für das Vorhaben zur Verfügung gestellt werden.

Um die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Herstellung der Stellplätze zu schaffen, wird der Geltungsbereich vergrößert und die erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße" erforderlich.

## 2. Verfahren

Der räumliche Geltungsbereich des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird um rund 515 m<sup>2</sup> auf insgesamt 4.360 m<sup>2</sup> erweitert. Die Fläche des Plangebietes liegt größtenteils innerhalb der Ortslage, allerdings greift die Erweiterungsfläche im Süden in den Außenbereich ein, weshalb die Bebauungsplanänderung im Regelverfahren (i.V.m. § 12 BauGB) durchzuführen ist.

Dies bedeutet unter anderem, dass die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen ist.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4.360 m<sup>2</sup> und wird im Norden von der Rheinstraße, im Westen und im Süden von der Wiesenstraße sowie der landwirtschaftlichen Fläche 'Bruchstücker' und im Osten von der Wohnbebauung der Rhein- und Wiesenstraße bzw. der landwirtschaftlichen Fläche 'Bruchstücker' begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 106/1, 107/1, 108, 108/1 ganz und die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 107 und 3266 teilweise. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

## 4. Einordnung in übergeordnete Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsplan 2002 vom 23.07.2002 liegt die Stadt Philippsburg im Mittelbereich Bruchsal in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe / Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein neben der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - (Schwetzingen) - Mannheim.

Das durch die Zentralen Orte des Landesentwicklungsplanes festgelegte zentralörtliche Grundgefüge der Region wird durch die Ausweisung von Unter- und Kleinzentren ergänzt und vervollständigt. Philippsburg wird von der baden-württembergische Landesplanung dabei als Unterzentrum eingestuft. Unterzentren sorgen u.a. für die Deckung des Grundbedarfs ihrer Nahbereiche.

## 4.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) wird das Plangebiet in der Raumnutzungskarte vorwiegend als Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegender Wohn- / Mischnutzung dargestellt. Der südliche Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung und innerhalb einer Ausschlussgebietes für den Abbau der Rohstoffe Kies und Sand.

In Ergänzung der Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplanes verbindet die regionale Entwicklungsachse Germersheim - Philippsburg - Graben-Neudorf - Bruchsal als Verlängerung der Achse des Landesentwicklungsplanes Bruchsal - Bretten - Mühlacker die nördliche Region mit dem südpfälzischen Raum, auch stellt die regional Entwicklungsachse Philippsburg - Waghäusel - Bad Schönborn - Östringen - Sinsheim im Norden der Region eine weitere Verbindung mit dem südpfälzischen Raum her. Die Achse ergänzt die für den Norden der Region wichtige Ost-West-Verbindung.

## 4.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Philippsburg wird das Plangebiet zum größten Teil als gemischte Baufläche ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Einrichtung der öffentlichen Verwaltung sowie der Feuerwehr. Die Einrichtung für die Feuerwehr muss an anderer Stelle erfolgen. Ein kleiner Teilbereich nördlich der Wiesenstraße wird als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Der südliche Bereich wird im nicht parzellenscharfen FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' abgebildet. Der Bebauungsplan ist somit nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss im Wege der Berichtigung angepasst werden.

In der Umgebung setzt sich im nördlichen Bereich die gemischte Baufläche sowie nördlich der Wiesenstraße die Wohnbaufläche fort.

## 4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 22.01.2021 rechtskräftigen Bebauungsplan "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße". Der Geltungsbereich wurde durch eine südliche Erweiterungsfläche vergrößert, die Festsetzungen übernommen und ergänzt.

Zudem liegt ein Teilbereich des Plangebiets innerhalb des seit 1966 rechtsgültigen Bebauungsplan "Obere Kleestücker". Der Bebauungsplan setzt ein reines

Wohngebiet nach § 3 BauNVO fest, mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4. Es gilt die offene Bauweise.

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße" und "Obere Kleestücker" werden im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße", 1. Änderung und der örtlichen Bauvorschriften dazu nach dessen Inkrafttreten ersetzt. Die Festsetzungen im übrigen Bereich des Bebauungsplans "Obere Kleestücker" werden nicht berührt und bleiben somit als eigenständige Festsetzungen bestehen.

## 5. Bestandsanalyse

### 5.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet weist eine uneinheitliche Topografie auf. Von Norden nach Süden fällt das Gelände von ca. 105,62 m ü.NN. auf ca. 100,85 m ü.NN. ab. Südlich der Wiesenstraße ist das Gelände im Plangebiet relativ eben.

### 5.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 10.06.2021), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ10, HQ50, HQ100 und Extremhochwasser vorhanden.

Die südliche Wiesenstraße und die Stellplatzfläche befindet sich teilweise innerhalb einer Überflutungsfläche von Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub><sup>1</sup>).

### 5.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Rathausgebäude Rheinstraße 30.

In der unmittelbaren und weiteren Umgebung zum Plangebiet befinden sich weitere denkmalgeschützte Anlagen im Sinne des § 2 bzw. § 28 des Denkmalschutzgesetzes (DschG), insbesondere:

- die direkt östlich an das Plangebiet angrenzende denkmalgeschützte Anlage

---

<sup>1</sup>) Statistisch gesehen ist das HQ<sub>extrem</sub> ein sehr seltenes Ereignis, und tritt seltener als 100 Jahre auf. Das HQ<sub>extrem</sub> berücksichtigt dabei auch das Szenario bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen. Siehe Leitfaden "Hochwassergefahrenkarten in Baden-Württemberg", abgerufen unter: [https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/documents/43970/44031/HWGK-Leitfaden\\_2016.pdf/4a07b4e4-c04b-4f0a-a5f4-e852799f9da0](https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/documents/43970/44031/HWGK-Leitfaden_2016.pdf/4a07b4e4-c04b-4f0a-a5f4-e852799f9da0) (Stand: Januar 2016).

(Flst.-Nr. 91/9) im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Es handelt sich hierbei um einen 1858 errichteten Gedenkstein für die Ortsgründung Neu-Knaudenheim aus Sandstein.

- ▶ das ehemalige katholische Pfarrhaus mit einer ca. 2,5 m hohen Pfarrgartenmauer aus Natursteinen (1758 erbaut, Rheinstraße 41, Philippsburger Straße 1 (Bereich), Flst.-Nr. 70, 70/1).
- ▶ das landwirtschaftliche Anwesen ohne Scheune, ehemaliges Jägerhaus (1758/59 errichtet, Rheinstraße 42, Flst.-Nr. 119).
- ▶ die katholische Kirche St. Peter (Rheinstraße 43, Flst.-Nr. 186/1).

## **5.4 Erschließungssituation**

### **5.4.1 Fließender und ruhender Verkehr**

Der Geltungsbereich liegt überwiegend im innerörtlichen Bereich sowie am südlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Huttenheim. Nördlich grenzt das Plangebiet an die Hauptverkehrsstraße Rheinstraße an. Im Süden verläuft durch das Plangebiet die Orts- und Wohnstraße Wiesenstraße.

Im öffentlichen Straßenraum ist entlang der Rheinstraße ein straßenbegleitendes Parken möglich, hier sind seitliche Parkplätze ausgewiesen. Im Gegensatz zur Rheinstraße befinden sich in der Wiesenstraße keine eingezeichneten oder farblich und materiell abgegrenzte Parkplätze im öffentlichen Straßenraum, es kann jedoch auch hier auf der Straßenverkehrsfläche geparkt werden.

### **5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die etwa 150 m entfernte Bushaltestelle "Kirche" und der ca. 300 m entfernten Bushaltestelle "Rheinstraße" zu erreichen.

Von hier fahren die Buslinien 192 Hochstetten - Liedolsheim - Rußheim - Huttenheim - Philippsburg) und 198 (Bruchsal - Graben-Neudorf - Huttenheim - Philippsburg - Rheinsheim - Germersheim).

Im weiteren Umfeld zum Plangebiet (ca. 600 m) befindet sich der Bahnhof Huttenheim, über den das Plangebiet u.a. an die Oberzentren Mannheim und Karlsruhe sowie die Mittelzentren Bruchsal und Germersheim in Rheinland-Pfalz angebunden ist. Es ist somit ein Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr gegeben.

### **5.4.3 Radverkehr und Fußgänger**

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur. Aufgrund der zum Teil zentrumsnahen Lage und zum Teil Siedlungsrandlage ist das Plangebiet sowohl gut an das innerörtliche Straßen- und Fußwegenetz als auch gut das Feldwegenetz in der Umgebung angebunden.

#### **5.4.4 Technische Erschließung**

Das Plangebiet liegt überwiegend im innerörtlichen und bereits bebauten Bereich. Somit stehen Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur in den umliegenden Straßenzügen zur Verfügung.

### **5.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

#### **5.5.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude**

Das Plangebiet ist zum größeren Teil bereits bebaut, lediglich die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 106/1 und 3666 sind derzeit unbebaut, hier befindet sich eine regelmäßig bzw. gelegentlich gemähte Rasen-/Wiesenfläche.

Neben dem Gebäude der Ortsverwaltung, das auch für Vereinsräume genutzt wird, befindet sich ein Wohngebäude sowie die Raiffeisenbank und eine Metzgerei entlang der Rheinstraße. Direkt an das denkmalgeschützte Gebäude der Ortsverwaltung grenzt ein elektrischer Verteilerkasten an.

In der Wiesenstraße befindet sich das Gebäude, das von der Feuerwehr in Huttenheim genutzt wurde und jetzt leer steht sowie ein ehemals gewerblich/als Laden genutztes Gebäude mit Lagerhalle. Südlich der Wiesenstraße liegt eine gelegentlich gemähte Wiesenfläche.

#### **5.5.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude**

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb der Ortsmitte Huttenheims. Neben Wohnnutzungen sind andere Nutzungen (Einzelhandel, Kirchen, Gastronomie, Fahrschule etc.) vorhanden. Nördlich bzw. nordöstlich vom Plangebiet befindet sich die 'Zwergenstube Huttenheim', deren Träger die AWO ist, sowie die katholische Kirche St. Peter. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein teilweise eingezäunter Kinderspielplatz für Kinder bis zu 13 Jahren.

Die vorhandene Bebauung im direkten Umfeld besteht vorwiegend aus 2-geschossigen Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächer.

## 6. Ziele der Planung

### 6.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlagen für die Entwicklung und Sicherung von Wohnbauflächen des Vorhabens im Innenbereich Huttenheims geschaffen werden. Gleichzeitig wird die Innenentwicklung gefördert und der Flächenverbrauch minimiert.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- ▶ Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der vorhandenen, historisch gewachsenen Ortsstruktur.
- ▶ Ermöglichung einer behutsamen Nachverdichtung durch Bebauung von Baulücken und Brachen im innerörtlichen Bereich.
- ▶ Ermöglichung zeitgemäßer Wohnformen und -typen im Plangebiet.
- ▶ die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.
- ▶ Regelung notwendiger privater Stellplätze.
- ▶ Regelung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll die Stellplatzverpflichtung erhöht werden und damit die bauplanungsrechtliche Grundlage notwendige Stellplätze für das Vorhaben gesichert werden.

### 6.2 Vorhabenplanung

Das Vorhaben sieht eine Wohnanlage für Betreutes Wohnen mit etwa 32 Wohnungen, Büronutzungen sowie eine Tagespflege für Tages- und Nachtgäste vor. In der Rheinstraße wird zudem eine gastronomische Nutzung sowie eine Bankfiliale im Erdgeschoss und vier Wohnungen, die nicht Teil Betreuten Wohnen sind, vorgesehen.

Es sollen zwei zweigeschossige Baukörper mit Staffelgeschoss und Flachdach an der Wiesenstraße und ein weiterer Baukörper mit Satteldach im Bereich der Rheinstraße entstehen. Die Flachdächer sollen begrünt ausgeführt werden. Durch das stark abfallende Grundstück fügen sich die beiden Baukörper (Gebäude 1 und 2) in der Höhenentwicklung in die umliegende Bebauung ein. Die Höhen der Firste der umliegenden Bebauung wird mit Ausnahme des Grundstückes mit der Flurstück Nummer 108/2 nicht überschritten. Somit passt sich das Bauvorhaben

städtebaulich in die Umgebung ein. Jede Wohnung soll eine Terrasse oder Balkon aufweisen. Zudem kann aufgrund von Aufzügen ein barrierefrei Zugang ermöglicht werden.

Zur Unterbringung der Stellplätze im Gebiet wird eine Tiefgarage errichtet, die sowohl für die Wohnungen im MU 2 als auch von den Wohnungen im SO genutzt werden sollen. Zusätzlich sind 10 Parkplätze nördlich der Wiesenstraße vorgesehen. Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes werden weitere 12 Stellplätze südlich der Wiesenstraße gesichert.

Die Planung sieht in den rückwärtigen Bereichen zudem Hof- und Gartenflächen vor für den Aufenthalt der Bewohner vor.

Für die Umsetzung des Vorhabens wird es erforderlich einen Teil der Gebäude ganz oder zum Teil abzureisen. Insbesondere das denkmalgeschützte Rathaus soll erhalten bleiben.

## **6.3 Erschließungssituation**

### **6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr**

Durch das geplante Vorhaben werden keine Änderungen des fließenden Verkehrs bewirkt. Das Plangebiet ist auch weiterhin über die angrenzenden Straßen zu erreichen (siehe dazu Teil B, 4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr). An der derzeitig vorhandenen ÖPNV-Struktur wird bei der Planung festgehalten.

Bestehende öffentliche Stellplätze bleiben in ihrer Funktion erhalten. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen. Das Vorhaben sieht eine Tiefgarage mit 23 Stellplätzen vor, oberirdisch sind im Plangebiet weitere 25 Stellplätze geplant.

### **6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Vorhaben erfordert keinen zusätzlichen Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). An die derzeitige ÖPNV-Struktur wird festgehalten.

### **6.3.3 Radverkehr und Fußgänger**

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege.

## 6.4 Technische Erschließung

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden. Für die Versickerung von Regenwasser sind Freiflächen sowie eine begrünte Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche geplant, zusätzlich dazu wird eine Dachbegrünung empfohlen.

## 6.5 Grünordnung und Ausgleichskonzeption

Eine unbebaute Wiesen- und Rasenfläche in direkter Siedlungsnähe entlang der Wiesenstraße sowie eine komplett versiegelte Fläche werden überbaut und zum Teil neue Freiflächen im Sondergebiet geschaffen. Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen.

Umweltrelevante Aspekte werden im Umweltbericht dokumentiert und betrachtet bzw. falls notwendig ausgeglichen.

### ▪ Ausgleichskonzeption

Die bestehenden umweltrelevanten Gegebenheiten sowie die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind im Rahmen des Umweltberichts - Bestandsanalyse (Anlagen B-3) untersucht und dokumentiert worden.

Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht dahingehend ergänzt, dass ermittelt wird, auf welchen Flächen und durch welche Maßnahmen der zu erwartende unvermeidbare Eingriff minimiert oder ausgeglichen werden kann. Es wird davon ausgegangen, dass durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan der durch die Nachverdichtung erzielte Defizit intern im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

## 6.6 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden eine Begehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzungen des Geländes durchgeführt. Zusätzlich wurden bei drei weiteren Begehungen das Gelände und Gebäude hinsichtlich möglicher Fledermaus- und Reptilienvorkommen untersucht. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde eine weitere Begehung im Bereich der Stellplatzfläche südlich der Wiesenstraße durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen

len, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachliche Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind.

Im Ergebnis sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen oder eine Planänderung zur Folge haben sollten. Als Präventionsmaßnahmen werden Festsetzungen zum Schutz von Vögel und das Eindringen von Eidechsen während der Bauphase getroffen. Ergänzend wird auf den Fachbeitrag Artenschutz (B-7) und die Hinweise zum Artenschutz (s. A-4) verwiesen.

## 6.7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.7.1 Vorhabenbezogene Festsetzung und Art der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Festsetzung eines Baugebiets ermöglicht eine festsetzungskonforme Vorhabenanpassung und schafft langfristig Flexibilität bei (derzeit nicht zu erwartenden) Vorhabensänderungen, welche dann aber den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags voraussetzen würden. Die Festsetzungen spannen dabei den städtebaulich verträglichen Rahmen auf, an den sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss.

Das SO eröffnet die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Seniorenheims und Ermöglichung zeitgemäßer und neuer Wohnformen und -typen im Plangebiet sowie die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für das Betreute Wohnen. Diese dienen v.a. für Senioren, aber auch zur Unterbringung von pflegebedürftigen Menschen.

Im Rahmen der Zweckbestimmung darf es um ein der Hauptnutzung zugehöriges Serviceangebot und Gemeinschaftseinrichtungen und die untergeordneten Nebennutzungen für die Zielgruppe der Anlagen ergänzt werden.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Nutzungsmischung im Plangebiet und in der Umgebung wird im Bereich der Rheinstraße als Art der baulichen Nutzung ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Im urbanen Gebiet sollen unterschiedliche Arten der baulichen Nutzungen zulässig sein. Die Bandbreite der zulässigen Nutzungen wird hier breit gefächert, da sich der Bereich innerhalb der Ortsmitte befindet.

Um eine vielfältige, der Versorgung dienende Ladenstruktur zu begünstigen, werden größere sonstige Einzelhandelsbetriebe (z.B. Supermärkte mit einer üblichen Nutzfläche nahe der Schwelle zur Großflächigkeit) ausgeschlossen. Um Störungen durch sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen zu verhindern, sind diese nicht zulässig, auch um die wertvollen Innenbereichsflächen den angestrebten zentralen Nutzungen vorzubehalten und störende Verkehre im Gebiet zu vermeiden. Das daraus resultierende Verkehrsaufkommen könnte zudem die umliegenden Wohnnutzungen belasten oder zu Parkraumdefiziten und/oder einer Gefährdung der Verkehrssicherheit führen. Tankstellen können aufgrund Ihrer baulichen Struktur und ihrem Außenauftritt nicht zur gewünschten städtebaulichen Zielvorstellung beitragen und stören den Aufenthaltscharakter im Gebiet. Aus diesen Gründen und mit dem Ziel, die Attraktivität des Gebietes zu steigern, negativen Auswirkungen und einem potenziellen Trading-Down-Effekt entgegen zu wirken, werden auch Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Sexshops, Vergnügungsstätten und Wettbüros nicht zugelassen. Sie beeinträchtigen das Orts- und Straßenbild in der vorliegenden geplanten zentralen Lage zu stark.

Von einer gebäudebezogenen Festsetzung bezüglich der Aufteilung der Wohn- und gewerblichen Nutzung wird abgesehen, um die derzeitige Struktur im Plangebiet zu sichern und eine Flexibilität zu erhalten.

### 6.7.2 Maß der baulichen Nutzung

#### ▪ Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) im MU orientiert sich an dem für urbane Gebiete nach BauNVO zulässigem Höchstmaß von 0,8 und unterschreitet im SO das nach BauNVO zulässige Höchstmaß um 0,2.

Die Überschreitung der zulässigen GRZ auf 1,0 im MU und im SO auf 0,7 bzw. 0,9 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, entspricht der bereits vorhandenen Situation in der Ortsmitte, der Lage im Zentrum Huttenheims sowie der notwendigen Tiefgarage zum Nachweis der Stellplätze. Die Lage in der Ortsmitte gepaart mit kleinen Grundstücken erzwingen im MU eine komplette Versiegelung der beiden Grundstücke. Sie definiert die städtebaulich vertretbare Dichte innerhalb der Ortsmitte Huttenheims und spiegelt die Lage im verdichteten und ortstypischen Umfeld wieder.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Plangebiet berücksichtigt, da die Abstandsflächen zu beachten sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sind

(teilweise) begrünte Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche sowie Vegetationsflächen vorgesehen, die begrünte Freibereiche im Plangebiet selbst schaffen. Zudem befinden sich in der Umgebung sich zudem unbebaute Freiflächen und Freiräume (Spielplatz, Bolzplatz und landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wirtschaftswege). Zudem werden Gründächer auf den Gebäuden festgesetzt.

Die zulässige Überschreitung der GRZ berücksichtigt die hohe beabsichtigte Zentralität des Gebietes, die gute Erreichbarkeit und die hierdurch beabsichtigte Nachverdichtung (inkl. der Unterbringung privater Stellplätze der Wohnungen in Tiefgaragen).

#### ▪ Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Ortscharakteristik des Ortsteils erhalten bleiben. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt, um eine umgebungsverträgliche Gebäudehöhe und -struktur zu erreichen. Um in Kombination mit der zulässigen Gebäudehöhe und Dachform ein Vollgeschoss zu verhindern, ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden.

#### ▪ Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, ist sowohl die maximale Trauf- als auch die maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets festgesetzt. In Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse ist die Höhe der baulichen Anlage begrenzt und konkretisiert diese.

Das oberste Geschoss ist dabei vor allem im Bereich der Wiesenstraße zurückversetzt als Staffelgeschoss zu errichten. Durch die Abstaffellungen wirkt das Volumen im Straßenraum nicht zu hoch, auch wird so eine höhere Verschattung vermieden. Damit wird die Einbindung in die Umgebung als städtebaulich verträglich angesehen.

Die Festlegung der Höhenentwicklung orientiert sich an den geplanten Neubauten. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit der zulässigen Dachform zu hohe Gebäude verhindern.

Zwecks Flexibilität dürfen Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien und in der Fläche und Höhe begrenzte technisch notwendige Dachaufbauten die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,5 überschreiten. Erstere werden hierdurch im Sinne des Klimaschutzes begünstigt.

Um einen barrierefreien Zugang zu den Hauptnutzungen im MU 1 und SO 1 zu ermöglichen, wird der geplante Aufzug und der dazugehörige oberirdische Verbindungsweg mit einer maximalen Höhe von 11,5 zugelassen.

#### ▪ Höhenlage baulicher Anlagen

Um die topografischen Unterschiede im Plangebiet auszugleichen, wird eine maximale Sockelhöhe festgelegt. Diese orientiert sich an das geplante Vorhaben.

### 6.7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### ▪ Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und die Bebauung in ihrer geplanten Baustruktur gesichert.

Im MU 1 darf abweichend von der festgesetzten geschlossenen Bauweise ein geringerer seitlicher Grenzabstand von max. 0,7 m zugelassen werden. Die Festsetzung resultiert aus der bestehenden Bestandssituation, das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude weist westlich eine Traufgasse auf. Somit wird der historisch gewachsenen Baustruktur und Traufgassenbebauung Rechnung getragen. Bei einer "abweichende[n] Bauweise mit Traufgassen [...] [liegen auch dann] "Außenwände an Grundstücksgrenzen" im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 LBO [...] vor, wenn mit einem Grenzabstand von 0,3 - 1 m an die Grundstücksgrenze herangebaut wird" (vgl. VGH, Urteil vom 13.05.2002 - S2259/01).

Im Bereich zwischen MU 1 und SO 1 ist eine Aufzugsanlage vorgesehen. In diesem Bereich darf die südlich hintere Baugrenze bzw. nördlich seitliche Grundstücksgrenze durch den Verbindungssteg 'überbaut' werden.

#### ▪ Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren zudem die zukünftige Struktur der Bebauung. Um das historisch gewachsene Straßenbild mit der Straßenrandbebauung entlang der Rheinstraße dauerhaft zu sichern, wird entlang der Rheinstraße eine Baulinie festgesetzt.

Um einer unkontrollierbaren Versiegelung der Vegetationsbereiche im Gebiet zu verhindern, sind Hausterrassen und Wintergärten außerhalb der überbaubaren

Grundstücksfläche unzulässig. Die Baufenster berücksichtigen einen Spielraum bzw. orientieren sich an die konkret geplanten Balkone und Terrassen des Vorhabens. Zur flexiblen Anordnung von notwendigen Radabstellanlagen sind diese auch außerhalb des Baufensters zugelassen. Um eine unnötige Versiegelung durch Radabstellanlagen zu verhindern, soll die Anzahl auf das notwendige Maß begrenzt sein.

Zur Sicherung der geplanten Aufzugsanlage und dem zugehörigen Verbindungsweg werden diese Anlagen innerhalb der Baugrenze mit dem besonderen Nutzungszweck "Aufzug" zugelassen. Andere als die genannten baulichen Anlagen sind innerhalb der Baugrenze unzulässig.

#### **6.7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Um dennoch eine Flexibilität der Grundstücksnutzung zu erreichen, sind Nebenanlagen ohne eigene Abstandsfläche bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> sowie einer Wandhöhe von maximal 3 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Um negative Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft so weit wie möglich einzuschränken, sind Wärmetauscher ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche an den seitlichen oder rückwärtigen Gebäudeseiten anzubringen.

Für die Sicherung der Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser, sind hierfür notwendige Nebenanlagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **6.7.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

Durch die Festsetzung der Versorgungsanlage wird der derzeitige Bestand geschützt und die Stromversorgung für das Gebiet gesichert.

#### **6.7.6 Öffentliche Verkehrsflächen**

Der öffentliche Straßenverkehrsfläche wird eine hohe Flexibilität in der Gestaltung ermöglicht, die Festsetzung trifft hierzu keine Einschränkung. Nutzungen müssen der Zweckbestimmung der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechen.

### 6.7.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung der vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr im Umfeld des Plangebietes durchgeführt worden. Die gesamte Untersuchung und die Ergebnisse sind unter Anlage B-6 (Fachbeitrag Schall) zu finden.

An den zur Rheinstraße orientierten Fassaden der Bestandsbebauung im MU 1 sowie der geplanten Bebauung im MU 2 werden weiterhin die hier für das MU hilfswise angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) tags / nachts um bis zu 2 dB(A) tags / nachts überschritten. Auf Grund der verbleibenden Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Zum Schutz der Nachtruhe werden Schalldämmlüfter oder andere Maßnahmen erforderlich, um eine ausreichende Belüftung der Schlafräume – auch bei gekipptem Fenster – zu ermöglichen.

### 6.7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### ▪ Bodenschutz

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

#### ▪ Wasserdurchlässige Materialien/Wurzelschutz

Der Anteil der befestigten Flächen wird trotz hoher geplanter Versiegelung im Gebiet beschränkt, um dem Bodenschutz und den natürlich Wasserkreislauf zu unterstützen. Durch die Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen – soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht – wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert, wodurch Bodenfunktionen erhalten werden können. Zudem sollen somit u.a. die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden. Bei der Herstellung von dauerhaft wasserdurchlässigen oberirdische Stellplätzen, Zufahrten und Wege (Versickerungsbeiwert (kf-Wert) von mind.  $2,7 \times 10^{-5}$  m/s) ist bei Einbau auf einen höhere Versickerungsbeiwert zu achten (z.B.  $5,4 \times 10^{-5}$  m/s), da sich die Flächen im Laufe der Zeit zusetzen können. Bei oberirdische Stellplätzen und Nebenwegen, die durch Tiefgaragen unterbaut

sind, soll das anfallende Regenwasser beispielsweise in angrenzende Vegetationsbereiche abgeleitet werden.

Im Bereich südlich der Wiesenstraße sollen Wurzeln bestehender angrenzender Bäume vor Überdeckung/Versiegelung geschützt werden – sofern sie innerhalb der Fläche des geplanten 'Parkplatzes' hineinreichen sollten.

#### ▪ **Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser werden Dachflächen inklusive Gaubendach- und -seitenflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen ausgeschlossen.

Um eine Flexibilität bei der Materialauswahl bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu gewährleisten, ist der Einsatz von unbeschichteten Materialien für diese zugelassen.

#### ▪ **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

##### Vegetationsflächenanteil und Pflanzgebote

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes ist die nicht überbaute Grundstücksfläche als bewachsene Vegetationsflächen anzulegen. Dazu zählen auch begrünte Tiefgaragedächer.

Für die Baumpflanzungen werden die im Teil A-4 (Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke) gelisteten standortheimischen Arten empfohlen. Die in der Regel bzgl. der Fauna artenarmen Koniferen sind dabei aus Gründen des Ortsbildes und zum Schutz der Insektenvielfalt nur als Solitär zulässig, sowie um ortsunübliche Pflanzen zu vermeiden. Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögel und Schmetterlingen) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Uniformierung bei. Sofern Koniferen gepflanzt werden, dürfen diese nicht als notwendige Anpflanzung angerechnet werden, damit die landschaftstypischen Pflanzenarten in ausreichenden Umfang etabliert werden können.

Zur Einbindung der Stellplatzfläche in die Landschaft soll um die Stellplatzfläche herum eine Eingrünung erfolgen. Hierzu werden Pflanzgebote mit standortgerechten und heimischen Sträuchern und Hecken (z.B. Hainbuchen, Schlehenhecken) und Einzelbäume getroffen. Um einen geringfügigen Spielraum beim Standort der Einzelbäume zu ermöglichen, dürfen diese um bis zu 1 m von der Planfestsetzung abweichen.

### Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragendächern und Dachflächen von Flachdächern dient zur Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Sie trägt zudem durch Wasserrückhaltung und -verdunstung zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Baugebietes bei und wirken einer Überhitzung entgegen. Zudem wird der Verlust von Bodenfunktionen minimiert.

Die Festsetzung ermöglicht von der Verpflichtung zur (Tiefgaragen-)Dachbegrünung ausgenommene Flächen, Anlagen und Wege für die flexible Ausgestaltung.

### Erhalt von Bepflanzungen

Zum Erhalt der Durchgrünung im Gebiet und zum Schutz der Bepflanzungen sind diese zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **6.7.9 Artenschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, zur Minderung der Betroffenheit der Arten und zu deren Förderung werden unter Beachtung der Maßnahmenvorschläge aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage B-6, Kapitel 6) Festsetzungen getroffen.

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit sind Gebäudeabriss und das Roden und der Rückschnitt von Gehölzen nur innerhalb 1. Oktober und Ende Februar zulässig.

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

## **B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **7. Begründung örtliche Bauvorschriften**

#### **7.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße" überein (s. Teil B-1, Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

#### **7.2 Ziele der Planung**

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1, Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die gestalterische Ausgestaltung neuer Baukörper sowie die Weiterentwicklung des Ortsbildes in diesem Bereich Wert gelegt.

#### **7.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **▪ Fassadengestaltung**

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form von Materialvorgaben und Farbtöne getroffen ohne den Gestaltungsspielraum zu stark einzuschränken. Die Verwendung von Materialien mit reflektierenden und glänzenden Eigenschaften sind zur Vermeidung von Blendungen nicht zulässig.

Um den urbanen Charakter im Bereich der Rheinstraße zu sichern, dürfen hier auch höhere verglaste Erdgeschosszonen entstehen.

Schrille (aufdringliche) Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben, Neonfarben sowie glänzende Farben zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung ausgeschlossen. Sie treten gestalterisch zu stark in Erscheinung und können das Ortsbild stören.

##### **▪ Dachgestaltung**

Die Festsetzung zur Dachneigung, und der Dachform sind aus der konkreten Vorhabenplanung, der bestehenden Bebauung und dem allgemeinen Ortsbild nachempfunden.

Aus allgemein ökologischen Gründen und mit dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden sind Hauptdächer und nicht überbaute Tiefgaragendächer begrünt auszuführen. Von der Begrünung ausgenommen werden dabei durch Tiefgaragen unterbaute Verkehrsflächen, Terrassen, Wege und wasserdurchlässige und begrünte Feuerwehrumfahrungen, um eine nutzungsgerechte Gestaltung zu ermöglichen.

Die Verwendung von engobierten, lackierten und glänzenden Materialien sind aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen nicht zugelassen. Engobierte Materialien besitzen zum Teil mattglänzende bzw. glänzende Eigenschaften und werden aus diesen Gründen neben allgemein glänzenden Materialien explizit ausgeschlossen. Von der Festsetzung ausgenommen werden Photovoltaik- und thermische Solaranlagen.

Zur Erhöhung der Wohn- bzw. Nutzflächen werden Dachgauben und Dacheinschnitte im MU zugelassen. Zum Schutz des Ortsbildes und um zweireihige Dachgauben und Dacheinschnitte innerhalb des Dachgeschosses zu vermeiden sind im MU 2 im obersten Geschoss des Gebäudes keine Dachgauben und Dacheinschnitte zugelassen. Aufgrund des geplanten Ausbaus des "Spitzbodens" im MU 2 werden innerhalb des Dachgeschosses zwei Geschosse ausgebildet, deren untersten Dachgeschoss als Vollgeschoss definiert ist. In diesem Bereich sind Dachgauben und Dacheinschnitte zugelassen, jedoch nicht im Bereich des ausgebauten "Spitzbodens".

#### **7.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

##### **▪ Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke**

Zur Bewahrung einer Durchgrünung im Gebiet, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestanteil von 40% bzw. 70 als Vegetationsfläche anzulegen. Dazu zählen insbesondere Rasen- und Gartenfläche und Beete. Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen werden sogenannte "Steingärten" nicht zugelassen.

##### **▪ Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Ortsbildes sind vom öffentlichen Straßenraum oder von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter einzuhausen oder zu begrünen.

### 7.5 Antennen und Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutz der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) nur auf den Dächern der Gebäude zulässig und müssen einen Mindestabstand zur straßenseitigen Dachtraufe einhalten.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der architektonischen Freiraumgestaltung müssen neue Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

### 7.6 Werbeanlagen

Angemessene Werbeanlagen sollen im Gebiet gestalterisch möglichst im Hintergrund, jedoch für die Gewerbetreibenden im Gebiet möglich bleiben. Fremdwerbeanlagen werden daher von vorne herein ausgeschlossen.

Im Sinne einer ruhigen Gestaltung werden Werbeanlagen in ihrer Größe und Anzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt. Die Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen zudem sicherstellen, dass der Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigt wird, die Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden und gleichzeitig für den Gebietstyp ausreichende Werbemöglichkeiten eröffnet werden.

Lichtwerbung, insbesondere jene mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie blendende Lichtwerbung, kann die Wohnqualität, die Architektur und das Ortsbild stören und wird daher ausgeschlossen. Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung sind Werbeanlagen und deren Beleuchtungen nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten.

### 7.7 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Stellplätze müssen auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden. Um eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum zu verhindern und die Nutzung der angrenzende Parkplatzflächen des Einzelhandels zu verhindern, wird die Stallplatzanzahl durch die 1. Änderung auf 1,3 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

# Teil B - 3 Umweltbericht

# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet	645
Sondergebiet 'Seniorenheim und Betreutes Wohnen'	3.535
Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität'	25
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	155
Gesamt	4.360

# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

# Teil B - 6 Fachbeitrag Schall

# Teil B - 8 Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

### Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Juni 2021 (BGBl. I S. 1295)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03. Dezember 2013, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) m.W.v. 15.12.2020

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

### DIN 4109-1 und DIN 4909-2

DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen und DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen in der Fassung vom Januar 2018

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBl Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße”, 1. Änderung

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss	
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
<b>2</b>	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Vorentwurf	am
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am
2.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am
2.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis
2.5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis
<b>3</b>	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am
3.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am
3.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis
<b>4</b>	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB, § 74 LBO	
3.1	Abwägungsentscheidung	am
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
<b>5</b>	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 74 LBO	am

## **Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße”, 1. Änderung**

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBL. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBL. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBL. S. 313)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBL. S. 1095, 1098)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan “Seniorenwohnen an der Wiesenstraße”, 1. Änderung sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Inhalt

#### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom ....., M 1:500
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

**Teil B Begründung**

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

**Anlagen**

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Schall
- B - 7 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

**§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts**

Durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Seniorenwohnen an der Wiesenstraße" werden im Überlagerungsbereich der Bebauungsplan "Im alten Ortsteil" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan und der Bebauungsplan "Obere Kleestücker" sowie die örtlichen Bauvorschriften dazu ersetzt.

**§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

**Bestätigungen**

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom ..... wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den .....

Stefan Martus, Bürgermeister